

РЕШЕНИЕ

054/01/18.1-1030/2022

15 июня 2022 года

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

...

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «ДСК» (далее – ООО «ДСК», вх. 8072-ЭП/22 от 03.06.2022 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Ковровый двор» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 8123465, Процедура 0069611, опубликованная в электронной торговой площадке Центра Реализации на сайте <http://centerr.ru/>) по лоту № 1,

в присутствии <...>

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба ООО «ДСК» (вх. 8072-ЭП/22 от 03.06.2022 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Ковровый двор» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 8123465, Процедура 0069611, опубликованная в электронной торговой площадке Центра Реализации на сайте <http://centerr.ru/>) по лоту № 1.

Заявитель сообщает следующее.

В сети интернет на сайте электронной площадки Центра реализации (<https://center.ru>) размещено сообщение № 0069611 от 06.02.2022 г. о проведении торгов по продаже имущества ООО «Ковровый двор» (ИНН: 5408139022 ОГРН: 1025403649061, Адрес: 308033, г. Белгород, ул. Королева, д. 6. оф. 1, признано банкротом АС Белгородской обл. от 05.07.2018 г. по делу № А08-14596/2017) посредством публичного предложения с открытой формой подачи предложения о цене:

Лот №1 - Помещение назначение: нежилое, площадь: общая 8066 кв. м, номера на поэтажном плане. 1-41, этаж: 2, расположенного по адресу: Новосибирская

область, г. Новосибирск проезд Энергетиков, 17, кадастровый номер: <...>; доля 46/100 в праве аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов предприятия розничной торговли (магазины универмаги, супермаркеты, гипермаркеты), площадь: 20274 кв.м., кадастровый номер: <...>.

Начальная цена: 226 314 000,00 руб.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника - 5 %.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена - каждые 7 календарных дней.

Цена отсечения 30 % от начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения.

Размер задатка – 10 % от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

Реквизиты для перечисления задатка: ООО «Ковровый двор», ИНН 5408139022, <...>

Время приема заявок на участие в торгах и задатков: 09.03.2022 г. с 00-00 (МСК).

Информация о наличии каких-либо обременении в отношении имущества, являющегося предметом лота № 1, в сообщении отсутствует.

Аналогичное сообщение размещено в сети интернет на сайте ЕФРСБ <https://bankrot.fedresurs.ru> (сообщение № 8123465 от 01.02.2022 г.).

Согласно указанным сообщениям, организатором торгов по продаже имущества ООО «Ковровый двор» является конкурсный управляющий: <...>; СРО АУ: Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих «Южный Урал» ИНН: 7452033727, ОГРН: 1027443766019, Адрес: 454020, Челябинская область, Челябинск, Энтузиастов, д. 23).

Ознакомившись с сообщением о проведении торгов, ООО «ДСК» было принято решение принять участие в торгах по продаже имущества ООО «Ковровый двор» по лоту № 1.

30.05.2022 г. ООО «ДСК» был оплачен задаток в размере 10 184 130 руб., что подтверждается платежным поручением № 26 от 30.05.2022 г.

Согласно информации, размещенной на сайте электронной площадки Центра реализации, торги по продаже имущества ООО «Ковровый двор» по лоту №1 окончены 01.06.2022 г., победитель торгов ООО «Виктория» (ИНН 1901123909).

Однако, заявка на участие в указанных торгах не была подана ООО «ДСК» в связи с тем, что, по мнению ООО «ДСК», организатором торгов конкурсным управляющим <...> (далее — Организатор торгов), был нарушен порядок размещения информации о проведении торгов, порядок проведения торгов, что привело к нарушению прав и законных интересов ООО «ДСК», как потенциального участника торгов.

Так, Организатор торгов выставил на торги имущество, имеющее обременения, препятствующие регистрации права собственности победителя торгов на данное

имущество.

С целью принятия решения об участии в торгах, ООО «ДСК» была заказана выписка из ЕГРН на нежилое помещение, кадастровый номер 54:35:061400:47. Согласно полученной выписке из ЕГРН № 99/2022/470055110 от 30.05.2022 г. на нежилое помещение, кадастровый номер <...>, зарегистрированы следующие обременения:

- запрещение регистрации от 15.01.2019, номер государственной регистрации <...>;
- запрещение регистрации от 04.02.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №103201/20/31010-ИП от 01.02.2021, Отдел судебных приставов по г. Белгороду;
- запрещение регистрации от 08.02.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации (16044/21/31010-ИП) №254070854/3110 от 05.02.2021, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области;
- запрещение регистрации от 29.11.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №291987498/3110 от 26.11.2021, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области;
- запрещение регистрации от 08.02.2022, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №303000885/3110 от 07.02.2022, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области.

Согласно п. 1 ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве), с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

ООО «Ковровый двор» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении должника введена процедура конкурсного производства на основании решения Арбитражного суда Белгородской области от 12.07.2018 г. (резолютивная часть решения объявлена 05.07.2018 г.).

Таким образом, указанные обременения были наложены на имущество ООО «Ковровый двор», являющееся предметом торгов, после введения конкурсного производства в отношении должника, что противоречит требованиям Закона о банкротстве.

Обременения в виде запрещения регистрации препятствуют регистрации перехода права на помещение.

Из указанного следует, что в случае заключения договора купли-продажи имущества, являющегося предметом торгов, победитель торгов оплатит полную

стоимость имущества по договору, но при этом не сможет зарегистрировать право собственности на нежилое помещение.

Однако, несмотря на имеющиеся обременения, организатор торгов выставил нежилое помещение, кадастровый номер <...>, на торги.

В проекте договора купли-продажи имущества, являющегося предметом торгов, размещенного на электронной площадке Центра реализации, отсутствуют имеющиеся обременения на нежилое помещение, кадастровый номер <...>.

В соответствии с п. 19 ст. 110 Закона о банкротстве, продажа предприятия оформляется договором купли-продажи предприятия, который заключает внешний управляющий с победителем торгов. Обязательными условиями договора купли-продажи предприятия являются, в том числе сведения о наличии или об отсутствии обременений в отношении предприятия.

Пунктом 10 ст. 110 Закона о банкротстве предусмотрено, что проект договора купли-продажи предприятия и подписанный электронной подписью организатора торгов договор о задатке подлежат размещению на электронной площадке и включению в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве без опубликования в официальном издании.

Однако в проекте договора купли-продажи, размещенном на электронной площадке Центра реализации, отсутствуют имеющиеся обременения на нежилое помещение, кадастровый номер <...>.

Таким образом, Организатором торгов по продаже имущества ООО «Ковровый двор» нарушен порядок размещения информации о проведении торгов.

С учетом изложенного, руководствуясь ст.ст. 18.1, 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Заявитель просит приостановить заключение договора купли-продажи с ООО «Виктория» (ИНН 1901123909) до принятия антимонопольным органом решения по жалобе ООО «ДСК»; признать действия Организатора торгов, выразившиеся в несоблюдении установленного законом порядка размещения информации о проведении торгов, порядка проведения торгов, противоречащими требованиям действующего законодательства; выдать Организатору торгов предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов: об отмене протокола о результатах торгов, признании победителем торгов ООО «Виктория» (ИНН 1901123909); о приостановлении торгов на этапе подачи заявки ООО «Виктория»; об обязанности Организатора торгов снять все обременения с нежилого помещения, кадастровый номер <...>, после чего возобновить торги с этапа, на котором они были приостановлены.

Конкурсный управляющий <...> предоставил следующие возражения на доводы жалобы.

19.01.2021 года на собрании кредиторов ООО «Ковровый двор», было утверждено Положение о порядке, условиях и сроках реализации имущества должника.

Конкурсным управляющим ООО «Ковровый двор» <...> были опубликованы торги в форме публичного предложения следующего имущества:

Лот № 1 - Помещение назначение: нежилое, площадь: общая 8066 кв. м, номера на поэтажном плане: 1-41, этаж: 2, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, проезд Энергетиков, 17, Инвентарный номер: <...>; доля 46/100 в праве аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты), площадь: 20274 кв. м., Инвентарный номер: <...>(что подтверждает опубликование на ЕФРСБ сообщение № 8123465, Коммерсантъ №12010303613 от 05.02.2022).

01.06.2022 победителем торгов по продаже имущества ООО «Ковровый двор» по лоту №1, признана ООО «Виктория».

Заявку на участия в указанных выше торгах не была подана ООО «ДСК».

Как указано в уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов от Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области, ООО «ДСК» не подал заявку на участие в торгах, в связи с тем, что организатором торгов выставлено на торги имущество, имеющее обременения, препятствующие регистрации права собственности победителя торгов на данное имущество.

В соответствии, с абз. 9 ч. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается

Конкурсное производство в отношении ООО «Ковровый двор» было введено 05.07.2018 года.

Конкурсным управляющим ООО «Ковровый двор», было направлено в адрес Отдела ССП по Белгородской области, Отдела ССП Новосибирской области уведомление о введении конкурсного производства в отношении должника от 23.07.2018 года (что подтверждает, почтовая квитанция об отправке письма по адресу получателя).

В связи с вышеуказанным, отдел ССП по Белгородской области, отдел ССП Новосибирской области, были уведомлены должным образом о введении в отношении должника конкурсного производства и должны были снять аресты с имущества должника в рамках действующего законодательства.

В соответствии с тем, что аресты с имущества должника не были сняты сотрудниками ССП, конкурсный управляющий ООО «Ковровый двор» <...>., при продаже имущества должника, подает заявление о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требования в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости.

После этого Управление Росреестра выдает уведомление, в котором указано, что запрет на совершение действий - снят.

Таким образом, по мнению конкурсного управляющего ООО «Ковровый двор» <...>, заявитель жалобы (ООО «ДСК»), в соответствии со ст. 10 ГК РФ злоупотребил своим правом.

ООО «Виктория» представило следующие возражения на доводы жалобы.

ООО «Виктория» считает доводы рассматриваемой жалобы несостоятельными, а требования необоснованными и не подлежащими удовлетворению в силу следующих законных оснований.

1. Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области не уполномочено осуществлять контроль за проведением торгов по продаже имущества должника в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве и регламентированных положениями статей 110,139 Закона о банкротстве.

Исходя из ч.ч. 1, 2 ст. 34, Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с положениями ее статей 2, 17, 18 и 45 (часть 1), в Российской Федерации должны создаваться максимально благоприятные условия для функционирования экономической системы в целом, что предполагает необходимость стимулирования свободной рыночной экономики, основанной на принципах самоорганизации хозяйственной деятельности предпринимателей как ее основных субъектов, и принятия государством специальных мер, направленных на защиту их прав и законных интересов и тем самым - на достижение конституционной цели оптимизации государственного регулирования экономических отношений (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24.06.2009 № 11-11).

Согласно пункту 42 части 1 статьи 23 Закона о защите конкуренции антимонопольные органы наделены полномочиями по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов. Порядок рассмотрения указанных жалоб установлен статьей 18.1 Закона о защите конкуренции. Приведенные нормы регламентируют порядок действий антимонопольного органа при рассмотрении жалоб участников торгов, но не определяют основания антимонопольного контроля за торгами.

Вместе с тем по смыслу взаимосвязанных положений части 1 статьи 1, частей 1 и 4 статьи 17, части 5 статьи 18 Закона о защите конкуренции антимонопольный контроль допускается в отношении процедур, обязательность проведения которых прямо предусмотрена законом и введена в целях предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования, о чем указано в пункте 37 постановления Пленума № 2.

Анализ приведенных положений законодательства в их нормативном единстве и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации позволяет сделать вывод о том, что антимонопольный контроль за торгами, в том числе контроль за соблюдением процедуры торгов, ограничен случаями, когда результаты

проведения определенных торгов способны оказать влияние на состояние конкуренции на соответствующих товарных рынках.

Таковыми в силу законодательного установления признаются торги, проводимые в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (статья 8) и Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (часть 2 статьи 1, пункт 2 части 2 статьи 3), согласно положениям которых обеспечение конкуренции прямо определено в качестве одной из целей проведения закупок.

Исходя из положений пункта 3 части 2 статьи 23 Закона о защите конкуренции, вывод о наличии оснований для антимонопольного контроля за торгами в конкретных случаях также может быть сделан по результатам проведенного антимонопольным органом анализа состояния конкуренции, если они свидетельствуют о значимости исхода торгов с точки зрения предупреждения и пресечения монополистической деятельности, формирования конкурентного товарного рынка, создания условий его эффективного функционирования.

В свою очередь, реализация имущества должника посредством проведения торгов в конкурсном производстве подчинена общей цели названной процедуры - наиболее полное удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности (абзац шестнадцатый статьи 2, статьи 110, 111, 124, 139 Закона о несостоятельности (банкротстве)). Действия, касающиеся формирования лотов, определения условий торгов и непосредственной реализации имущества должны быть экономически оправданными, направленными на достижение упомянутой цели - получение максимальной выручки (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 21.03.2022 № 305-ЭС21-21247).

Таким образом, в отличие от антимонопольного контроля, целью которого является защита публичного интереса (недопущение ограничения, устранения конкуренции на рынке, обеспечение и развитие конкуренции), контроль за торгами по продаже имущества в процедурах банкротства должника преследует цель защиты частного интереса: как интереса самого должника, так и интереса его конкурсных кредиторов. При этом при проведении торгов должен обеспечиваться баланс между интересами названных лиц.

Проводимые в рамках процедур банкротства (конкурсное производство, процедура реализации имущества гражданина) торги не преследуют в качестве своей основной цели обеспечение и развитие конкуренции на тех или иных товарных рынках, а произвольное вмешательство антимонопольных органов в их проведение способно негативно повлиять на возможность своевременного и максимального удовлетворения интересов кредиторов от реализации имущества, при том, что за проведением названных торгов осуществляется судебный контроль в рамках дела о банкротстве.

Следовательно, осуществление антимонопольного контроля за торгами, проводимыми в рамках дел о банкротстве, не является безусловным и в каждом случае требует обоснования со стороны антимонопольного органа с точки зрения реализации целей Закона о защите конкуренции.

Торги проводились в целях удовлетворения интересов кредиторов должника, заинтересованных в погашении своих имущественных требований к ООО «Ковровый двор» (ИНН 5408139022, ОГРН 1025403649061).

Из самой сути торгов не следует, что продажа имущества ООО «Ковровый двор», которое находится в процедуре банкротства в Арбитражном суде Белгородской области с 2017 года (дело № А08-14596/2017) могла каким-либо образом сказаться на обеспечении конкуренции и (или) ее развитие на соответствующем товарном рынке. Принятие какого-либо решения Управлением Федеральной антимонопольной службой по Новосибирской области будет свидетельствовать о превышении антимонопольным органом установленных законом полномочий при вынесении решений и предписаний.

Приостановление торгов, в настоящее время, нарушает интересы ООО «Виктория», которое является победителем торгов и должно оплатит стоимость приобретенного имущества, а также подрывает цели реализации имущества должника – удовлетворение требований кредиторов исходя из принципов очередности и пропорциональности. В результате ООО «Виктория» не может внести денежные средства, а кредиторы ООО «Ковровый двор» не могут получить причитающиеся им денежные средства.

Аналогичная позиция подтверждена определением Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2022 № 309-ЭС21-27706 по делу № А34-2459/2020.

2. Конкурсным управляющим ООО «Ковровый двор»<...> представлена исчерпывающая информация по процедуре торгов 0069611, размещенным на ЭТП Центр реализации, предоставление которой предусмотрено Законом о банкротстве.

Перечень сведений, который должен быть указан в сообщении о продаже предприятия, закреплен в ч. 10 ст. 110 Закона о банкротстве.

В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается); порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению; размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток; начальная цена продажи предприятия; величина повышения начальной цены продажи предприятия («шаг аукциона») в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия; порядок и критерии выявления победителя торгов; дата, время и место подведения результатов торгов; порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия; сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи; сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Исходя из изложенной правовой нормы следует, что Закон о банкротстве, устанавливая обязанность организатора торгов указать в сообщении об их проведении характеристики имущества, с учетом того, что количество имущества, выставяемого на торги, может являться значительным, не предполагает необходимость исчерпывающего описания его характеристик.

Детальная информация о соответствующем имуществе, в том числе о наличии обременений, может быть получена заинтересованным лицом у организатора торгов, который должен обеспечивать возможность как ознакомления с самим имуществом, так и с правоустанавливающими документами, сообщение о проведении торгов призвано информировать их потенциальных участников о том, какое имущество выставляется на торги, соответственно, в нем должно быть в общем виде описано соответствующее имущество.

С этой точки зрения, указанные организатором торгов в сообщении о проведении торгов сведения, являлись достаточными и позволяли идентифицировать соответствующее имущество.

Кроме того, частью 4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) установлено, что государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Часть 7 статьи 62 Закона № 218-ФЗ указывает на перечень сведений, содержащихся в выписке, к которым в частности, относятся сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав, ограничений прав и обременений объекта недвижимости.

Такие сведения являются открытыми и доступны к получению любым заинтересованным лицом.

В силу п.4 ст. 10 Гражданского кодекса РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Таким образом, учитывая специфику процедуры банкротства и выставленного в результате этой процедуры на торги имущества, податель жалобы перед внесением задатка, вопреки п.4 ст. 10 ГК РФ не проявил должную осмотрительность и не ознакомился со сведениями об обременениях, находящихся в открытом доступе в отношении спорного имущества и которые могут быть получены любым заинтересованным лицом самостоятельно, при том, что как обозначено выше, указанные организатором торгов в сообщении о проведении торгов сведения, являлись достаточными и позволяли идентифицировать соответствующее имущество надлежащим образом.

Аналогичная позиция также изложена в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 03.04.2019 по делу № А40-19483/2018.

3. Каких-либо нарушений при проведении торгов в действиях <...>не усматривается, а доводы жалобы являются необоснованными, в связи со следующим.

Согласно ст. 131 Закона о банкротстве все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу. В соответствии со ст. 129 Закона о банкротстве только конкурсный управляющий имеет право распоряжаться имуществом должника.

Согласно п. 1 ст. 126 Закона о банкротстве с даты принятия судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращается исполнение по исполнительным документам; все требования кредиторов по денежным обязательствам могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства. Постановление Пленума ВАС РФ № 59 «О некоторых вопросах практики применения ФЗ «Об исполнительном производстве» содержит положение, что аресты признаются снятыми, а записи об арестах в отношении имущества должника в ЕГРП подлежат погашению. Исходя из норм Закона о банкротстве, а также разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума ВАС РФ № 59, следует, что наличие и количество арестов (запретов на регистрационные действия) имущества должника (банкрота) не влияет на процедуру реализации его имущества, так как с момента введения конкурсного производства аресты подлежат снятию автоматически.

Судебные приставы-исполнители при наложении ареста (запрета на регистрационные действия) нарушили действующее законодательство и их акты являются незаконными, а наложенные ограничения погашенными.

В свою очередь, ООО «ДСК», подав жалобу на действия конкурсного управляющего <...> при проведении процедуры торгов и указав в качестве довода надуманные основания, действует недобросовестно и злоупотребляет правом, что в силу ст. 10 ГК РФ запрещено. При условии проведения процедуры (приема заявок в период с 09.03.2022 года) времени для принятия решение подать заявку или нет было достаточно. Отказ ООО «ДСК» подать заявку в периоде публичного предложения с 25.05.2022 года по 01.06.2022 года 00:00 часов свидетельствует о нежелании приобретать лот за стоимость, превышающую 101 841 300 руб. Подача жалобы ООО «ДСК» нарушает интересы кредиторов ООО «Ковровый двор», затягивает процедуру реализации имущества (которая утверждена Арбитражным судом Белгородской области) и не способствует достижению основных целей процедуры банкротства, а именно, наиболее полному удовлетворению требованию кредиторов, исходя из принципа пропорциональности и очередности.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно объявлению о проведении торгов от 01.02.2022 № 8123465, размещенному в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее — ЕФРСБ), а также процедуре № 0069611 на сайте электронной торговой площадки Центра Реализации (<http://centerr.ru/>), Организатор торгов — конкурсный управляющий ООО «Ковровый двор» <...> сообщил о проведении торгов в форме публичного предложения, открытого по составу участников с открытой формой подачи предложений по цене (шаг аукциона – 5% от начальной цены лота, задаток – 10%) по продаже имущества, принадлежащего ООО «Ковровый двор», а именно:

Лот № 1 – Помещение, назначение: нежилое, площадь: 8066 кв.м., номер на поэтажном плане: 1-41, этаж: 2, кадастровый номер: <...>, адрес: г. Новосибирск, проезд Энергетиков, д. 17, в том числе, доля 46/100 в праве аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов – предприятия розничной торговли (магазины, универмаги, супермаркеты, гипермаркеты), площадь: 20274 кв.м, кадастровый номер: <...>, начальная цена: 226 314 000,00 руб.

Прием заявок начинается с 00 ч. 00 мин. 09.03.2022.

Величина снижения начальной цены продажи имущества должника – 5 %.

Срок, по истечении которого последовательно снижается начальная цена – каждые 7 календарных дней.

Цена отсечения 30 % от начальной цены продажи имущества на торгах посредством публичного предложения.

Размер задатка - 10% от начальной цены, установленной для соответствующего периода проведения торгов.

Задаток для участия в торгах устанавливается в размере 10% от начальной цены лота на соответствующем периоде торгов и перечисляется по следующим реквизитам: получатель ООО «Ковровый двор» ИНН 5408139022, <...>

30.05.2022 г. ООО «ДСК» был оплачен задаток в размере 10 184 130 руб., что подтверждается платежным поручением № 26 от 30.05.2022 г. При этом ООО «ДСК» заявку на участие в торгах не подавало, мотивировав тем, что «ДСК» была заказана выписка из ЕГРН на нежилое помещение, кадастровый номер 54:35:061400:47. Согласно полученной выписке из ЕГРН № 99/2022/470055110 от 30.05.2022 г. на нежилое помещение с кадастровым номером <...> зарегистрированы следующие обременения:

- запрещение регистрации от 15.01.2019, номер государственной регистрации <...>;
- запрещение регистрации от 04.02.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества №103201/20/31010-ИП от 01.02.2021, Отдел судебных приставов по г. Белгороду;
- запрещение регистрации от 08.02.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации (16044/21/31010-ИП) №254070854/3110 от 05.02.2021, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области;
- запрещение регистрации от 29.11.2021, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №291987498/3110 от 26.11.2021, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области;
- запрещение регистрации от 08.02.2022, номер государственной регистрации <...>, основание - постановление о запрете на совершение действий по регистрации №303000885/3110 от 07.02.2022, ОСП по г. Белгороду УФССП России по Белгородской области.

По мнению подателя жалобы организатором торгов не соблюден установленный законом порядок размещения информации о проведении торгов, а именно, невключение в сообщение о проведении торгов информации о наличии на выставленном на торги имуществе обременения.

Согласно п. 1 ст. 126 Федерального закона о банкротстве с даты принятия

арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

В соответствии с п. 10 ст. 110 Закона о банкротстве в сообщении о продаже предприятия должны содержаться:

- сведения о предприятии, его составе, характеристиках, описание предприятия, порядок ознакомления с предприятием;
- сведения о форме проведения торгов и форме представления предложений о цене предприятия;
- требования к участникам торгов в случае, если проводятся закрытые торги;
- условия конкурса в случае проведения торгов в форме конкурса;
- порядок, место, срок и время представления заявок на участие в торгах и предложений о цене предприятия (даты и время начала и окончания представления указанных заявок и предложений. В случае проведения торгов по продаже предприятия с использованием открытой формы представления предложений о цене предприятия время окончания представления предложений не указывается);
- порядок оформления участия в торгах, перечень представляемых участниками торгов документов и требования к их оформлению;
- размер задатка, сроки и порядок внесения задатка, реквизиты счетов, на которые вносится задаток;
- начальная цена продажи предприятия;
- величина повышения начальной цены продажи предприятия ("шаг аукциона") в случае использования открытой формы подачи предложений о цене предприятия;
- порядок и критерии выявления победителя торгов;
- дата, время и место подведения результатов торгов;
- порядок и срок заключения договора купли-продажи предприятия;
- сроки платежей, реквизиты счетов, на которые вносятся платежи;
- сведения об организаторе торгов, его почтовый адрес, адрес электронной почты, номер контактного телефона.

Таким образом, обязательное указание в данном сообщении сведений об обременениях имущества Законом о банкротстве не предусмотрено.

Согласно сообщению № 8123465 от 01.02.2022 получить информацию по имуществу, документам на имущество, порядком подачи заявок и участия в торгах можно было на сайте <http://bankrupt.centerr.ru/> и по телефону Организатора торгов: <...>, e-mail:

auvip@mail.ru. То есть, информацию о предмете торгов можно было получить путем обращения к организатору торгов.

Кроме того, сведения об обременениях в отношении имущества находятся в открытом доступе на сайте Росреестра, также сведения об обременениях недвижимого имущества содержатся в ЕГРН, в связи с чем могут быть получены самостоятельно любым заинтересованным лицом. Изложенное не противоречит позиции Верховного Суда, изложенной в Определении от 25.05.2016 г. № 308-КГ16-4555.

Таким образом, неуказание в сообщении о проведении торгов сведений об обременениях имущества не свидетельствует о нарушении положений статьи 110 Закона о банкротстве.

Указанный вывод подтверждается судебной практикой (например, постановление Арбитражного суда Московского округа от 03.04.2019 по делу № А40-19483/2018).

Следовательно, неуказание в объявлении о торгах и в проекте договоре купли-продажи сведений об обременении имущества должника само по себе не является нарушением пункта 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции и не может быть отнесено к существенному нарушению правил проведения торгов, повлиявшему на результат торгов. Указанное подтверждается судебной практикой (например, Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 08.06.2018 № Ф06-32330/2018 по делу № А65-28286/2017).

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что в действиях конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Ковровый двор» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 8123465, Процедура 0069611, опубликованная в электронной торговой площадке Центра Реализации на сайте <http://centerr.ru/>) по лоту № 1, не имеется нарушения порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Признать жалобу ООО «ДСК» (вх. 8072-ЭП/22 от 03.06.2022 г.) на действия конкурсного управляющего <...> при организации и проведении торгов посредством публичного предложения по продаже имущества должника ООО «Ковровый двор» (Номер сообщения в ЕФРСБ: 8123465, Процедура 0069611, опубликованная в электронной торговой площадке Центра Реализации на сайте <http://centerr.ru/>) по лоту № 1 необоснованной.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его

принятия.